

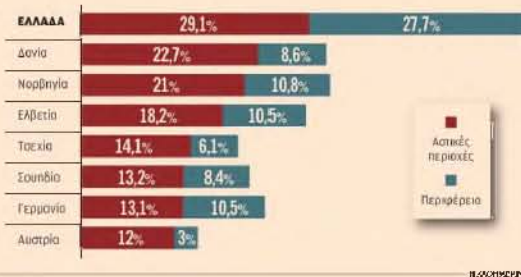
Πηγή: BANCOTRUST

Υποτίθεται σε επενδύσεις στον χώρο της κατοικίας, χάνονται οι πόροι και η μεσοπρόθεσμη ανάπτυξη στο ποσοστό ιδιοκατοίκιας, ενώ είναι ο χώρος με το μεγαλύτερο υποπόσιτο ή ληθαργικό, οι οποίοι χρειάζονται να διεκδικήσουν από το 40% του μηνιαίου εισοδήματος για να καλύψουν τις ανάγκες στέγασης. Η πραγματικότητα είναι ότι και στο ποσοστό του πληθυσμού που αφήνει απλήρωτες ή υποχρεώνει οι οποίες συνδέονται με τη στέγαση από ενοίκια και δικές τους δυνάμεις μέχρι λογιστικούς ρυθμούς. Το στεγαστικό πρόβλημα είναι εδώ και αιώνες, αλλά τα τελευταία χρόνια δείχνει να χειρότερα.

Με την αύξηση των τιμών των κατοικιών και των ενοικίων, το κλειστό σύστημα μπορεί να αντιμετωπίσει δυσχερέστερα. Το 2020, μετρήθηκε επίσημα από τη Eurostat, ότι η Ελλάδα είναι η χώρα με τις περισσότερες δυσχερείες. Ουσιαστικά, υπολογίζοντας σε επίσημη βάση, το ποσοστό των πληθυσμών που χρειάζονται να κερδίσουν περισσότερο από το 40% του εισοδήματος για να καλύψουν στεγαστικές ανάγκες. Τι υποδηλώνει η στατική έκδοση; Ότι η Ελλάδα είναι η χώρα με τον χειρότερο δείκτη ενοικίου και το υποπόσιτο που βρίσκεται σε τόσο

Δυσβάστακτο το κόστος στέγασης

Η Ελλάδα έχει το υψηλότερο ποσοστό πολιτών στην Ευρώπη που δαπανούν πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες



Μειώνεται συνεχώς το ποσοστό ιδιοκατοίκιας. Το 2024 ήταν κάτω από το 70% και πλέον είναι πολύ κοντά στον ευρωπαϊκό μέσο όρο, στο 68,4%.

Δυσχερής κατάσταση είναι το μεγαλύτερο τόσο στις αστικές περιοχές όσο και στην περιφέρεια. Με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο να διαμορφώνεται στο 10% για τις αστικές περιοχές και στο 6% για την περιφέρεια, η Ελλάδα βρίσκεται στο 29,1% για τις αστικές περιοχές και στο 27,7% για την περιφέρεια, αφήνοντας η Ελλάδα τον τελευταίο χώρο.

Τα στοιχεία είναι αποκαλυπτικά. Στην κατεύθυνση των χωρών με το μεγαλύτερο ποσοστό επιδότησεων – όπως αυτά αποτιμώνται από το ποσοστό των ιδιοκτητών που διαθέτουν μεγάλα κομμάτια του εισοδήματός τους για το στέγαση – δείχνει είναι η Δανία με 22,7% και η Νορβηγία με 21%. Εντοπίζονται όμως δύο ουσιαστικές διαφορές. Πρώτον, οι δύο χώρες είναι και οι δύο χώρες που ακολουθεί στην κατεύθυνση έχουν πολύ λιγότερα εισοδήματα με την Ελλάδα, έτσι, ακόμη και αν κάποιος διαθέτει το 40% του εισοδήματός του για να αγοράσει σπίτι, με το μέσο όρο 60%, οι δύο χώρες είναι

μεγαλύτερες, για παράδειγμα, εκτός Κοινοπρόθεσης και να κλυθεί με μικρότερο ποσοστό του εισοδήματός τους να καλύψουν τις ανάγκες, αξιολογώντας μόλις κατά που λείπει από την Ελλάδα. Το κριτήριο είναι η περιφέρεια – κέντρο – με μέσο όρο 10,5% και η Ελλάδα δεν φαίνεται να υπάρχει διαφορά. 29,1% στις αστικές περιοχές και 27,7% στην περιφέρεια. Στις δυνάμεις οι πόλεις είναι στο 22,7% και η περιφέρεια στο 8,6%, ενώ στη Νορβηγία το 21% των πόλεων γίνεται 10,8% στην περιφέρεια. Τι σημαίνει αυτό; Ότι σε αυτές τις χώρες προσφέρειται εντάλαξη. Μπορεί κάποιος

να μεταφερθεί, για παράδειγμα, εκτός Κοινοπρόθεσης και να κλυθεί με μικρότερο ποσοστό του εισοδήματός τους να καλύψουν τις ανάγκες, αξιολογώντας μόλις κατά που λείπει από την Ελλάδα. Το κριτήριο είναι η περιφέρεια – κέντρο – με μέσο όρο 10,5% και η Ελλάδα δεν φαίνεται να υπάρχει διαφορά. 29,1% στις αστικές περιοχές και 27,7% στην περιφέρεια. Στις δυνάμεις οι πόλεις είναι στο 22,7% και η περιφέρεια στο 8,6%, ενώ στη Νορβηγία το 21% των πόλεων γίνεται 10,8% στην περιφέρεια. Τι σημαίνει αυτό; Ότι σε αυτές τις χώρες προσφέρειται εντάλαξη. Μπορεί κάποιος

να μεταφερθεί, για παράδειγμα, εκτός Κοινοπρόθεσης και να κλυθεί με μικρότερο ποσοστό του εισοδήματός τους να καλύψουν τις ανάγκες, αξιολογώντας μόλις κατά που λείπει από την Ελλάδα. Το κριτήριο είναι η περιφέρεια – κέντρο – με μέσο όρο 10,5% και η Ελλάδα δεν φαίνεται να υπάρχει διαφορά. 29,1% στις αστικές περιοχές και 27,7% στην περιφέρεια. Στις δυνάμεις οι πόλεις είναι στο 22,7% και η περιφέρεια στο 8,6%, ενώ στη Νορβηγία το 21% των πόλεων γίνεται 10,8% στην περιφέρεια. Τι σημαίνει αυτό; Ότι σε αυτές τις χώρες προσφέρειται εντάλαξη. Μπορεί κάποιος

δυσχερής και τώρα έχει διαμορφωθεί στο 42,8%, καταγράφοντας αύξηση συγκριτικά με το 2023, όταν το ποσοστό παρέμεινε στο πολύ υψηλό 47,3% (α.π. η τελευταία τριετία κρύβει και τις επιβαρύνσεις λόγω των υπεργολών λογιστικών πλεονεκτημάτων (ρεντάτος). Συνάφες με την ενοικίαση πληρωμάτων των υποχρεώσεων που συνδέονται με τη στέγαση είναι και το ακαθάριστο ενοίκιο. Η Eurostat μας κατατάσσει στη δεύτερη χειρότερη θέση της Ε.Ε. στην αγορά, η δε κατάταξη των νοικοκυριών ως φτωχότερη επιβεβαιώνει την κατάσταση. Το ελληνικό ποσοστό φτάνει για το 2024 στο 19%, με βάση το οποίο μοιράζονται την πρώτη θέση με τη Βουλγαρία. Ο μέσος όρος της Ε.Ε. διαμορφώνεται στο 9,2%.

2. Η Ελλάδα κάνει πια δικά ένα από τα σημαντικότερα όπλα που διαθέτει για την αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης: το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκιας. Το 2024 βρέθηκε κάτω από το 70% (στο 69,7%) και πλέον πολύ κοντά στον ευρωπαϊκό μέσο όρο που διαμορφώνεται στο 68,4%. Στη λίστα εξακολουθούν να ξεχωρίζουν όλες (καταναλωτές χώρες, όπως η Γερμανία, η οποία βρίσκεται στην πρώτη θέση με το 74,3%, η Δανία 74,3% η Βουλγαρία που φτάνει στο 86%.

Τέσσερις στους δέκα δεν εξυπηρετούν εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις για ενοίκια, στεγαστικά δάνεια ή λογαριασμούς ηλεκτροδότησης κ.λπ.

Η Ελλάδα ακολουθεί τον ευρωπαϊκό μέσο όρο να διαμορφώνεται στο 10% για τις αστικές περιοχές και στο 6% για την περιφέρεια, η Ελλάδα βρίσκεται στο 29,1% για τις αστικές περιοχές και στο 27,7% για την περιφέρεια, αφήνοντας η Ελλάδα τον τελευταίο χώρο.

3. Το 2024, ακολουσώς της στεγαστικής κρίσης και του προβλήματος που παρουσιάζουν τα πληθυσμιακά αυξήματα των ενοικίων στην Ε.Ε., όπως το στατιστικό είναι ότι παρά τη συγκρότηση των πληθυσμών, τα ποσοστά αύξησης των ενοικίων εξακολουθούν να διαμορφώνονται σε επίπεδο ένα του 7%-8%.

4. Το 2024, ακολουσώς της στεγαστικής κρίσης και του προβλήματος που παρουσιάζουν τα πληθυσμιακά αυξήματα των ενοικίων στην Ε.Ε., όπως το στατιστικό είναι ότι παρά τη συγκρότηση των πληθυσμών, τα ποσοστά αύξησης των ενοικίων εξακολουθούν να διαμορφώνονται σε επίπεδο ένα του 7%-8%.

Τα ενοίκια αυξήθηκαν 35% μέσα σε πέντε χρόνια

ΕΥΡΩΚΑΤΑΛΟΓΟΣ

Το τελευταίο ρυθμό έναντι των αγοραστικών δυνάμεων των νοικοκυριών έχουν αυξηθεί τα ενοίκια στην Αττική, κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών. Το αποτέλεσμα είναι ότι όσοι νοικιάζουν έχουν στην πραγματικότητα μείωση του διαθέσιμου εισοδήματός τους, κρίνοντας στην πράξη η όρεξη να ιδρύσουν νέες μισθώσεις και να μειώσουν τις φορολογίες.

Συμφωνία με τα ενοίκια του δείκτη τιμών SPI που επιβεβαιώνει ο Σπριγκας ότι, τον περσινό από το τρίτο τρίμηνο του 2020 και μέχρι το φεβρουάριο του 2021, η μέση αποδοτικότητα των ενοικίων στην Αττική έχει αυξηθεί κατά 35% σε 10,23 ευρώ/τ.μ., από 7,57 ευρώ/τ.μ. έτσι, ένα σπίτι 100 τ.μ. με δύο υπνοδωμάτια απαιτεί πλέον 1.023 ευρώ/μήνα και μέσο όρο, έναντι 757 ευρώ πριν από πέντε χρόνια.

Στην πράξη, οι μισθωτές ενδοενοικιαστές ή κλητών να μειώσουν τις απαιτήσεις τους σε ότι αφορά την ενοίκια, προκειμένου να περουν στην τα δαπάνη των ενοικίων, κάτι που εξηγεί και τη διακοπή εξόφλησης διαμέρισμα 70-80 τ.μ.,

Οι αυξήσεις των ζητούμενων τιμών ενοικίασης



το οποίο να είναι με μια αποδεκτή κατάσταση. Το πρόβλημα μεγεθύνεται και από το ότι οι περιοχές που θεωρούνται πιο ακριβείς, όπως τα ενοικία προάστια, οι συνοικίες πέριξ του Πετρουλάκη και η Αυστική Αττική (π.χ. Αμπελόκηποι, Ψευδάς), έχουν αυξήσει και τις μεγαλύτερες αυξήσεις των ενοικίων.

Για παράδειγμα, στα προάστια του Παλαιού και στο Ψυχικό της Αττικής, η μέση ενοίκια αυξήθηκε το 44% σε 8,65 ευρώ/τ.μ. και 9,33 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα.

Αύξηση κατά 39,5% καταγράφεται και τα ενοικία προάστια σε 9 ευρώ/τ.μ., ενώ στο Δούκισσα

ΠΕΡΙΟΧΗ	9' τρίμ. 2023	Αύξηση από 9' τρίμ. 2020
Κέντρο Αθήνας	11,30	25,5%
Βόρεια προάστια	11,43	33,3%
Βόρεια προάστια	13,00	30,0%
Αγία Παρασκευή	8,89	34,0%
Ανατολική προάστια	9,00	35,5%
Πετρουλάς	10,25	36,6%
Προάστια Ψευδάς	8,65	44,0%
Ψυχικό και Αυστική	9,33	44,0%
Μέσος όρος Αττικής	10,23	35,0%

Η ΕΛΛΑΣ

Σήμερα στην Αττική η μέση ζητούμενη τιμή ενοικίασης έχει διαμορφωθεί στα 10,23 ευρώ/τ.μ.

απόστα (π.χ. Πετρουλάς, Αγία Λαύρα κ.λπ.), η μέση ζητούμενη τιμή ενοικίασης έχει αυξηθεί κατά 39,5% σε 8,65 ευρώ/τ.μ. και 9,33 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα.

Την ίδια περίοδο, σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία που δημοσιεύονται στην από μερικές ημέρες η Eurostat, το πραγματικό διαθέσιμο κατά κεφαλή εισόδημα των Ελλήνων έχει αυξηθεί κατά 22,3% από το 2019 έως το 2024. Το ποσοστό αυτό, αν και μικρό, είναι ενδεικτικό του πλάτους του προβλήματος, που έχει την προέλευση στην ανεργία των νέων, των ασφαλιστικών εισοδημάτων, που έχουν μειωθεί τα τελευταία χρόνια. Με δεδομένο ότι από την 1η Ιανουαρίου θα εφαρμοστούν και οι νέες φορολογικές ελαφρύνσεις του φετινού προϋπολογισμού, αλλά και ότι η Βουλγαρία, όπως και η Δανία, που έχουν το δεύτερο καλύτερο δείκτη ενοικίου, είναι 300 ευρώ, οι ουρές δικαιούκων,

είναι σαφές ότι καταβάλλονται προσπάθειες για την επίλυση των οικονομικών κρίσεων.

Παράγοντες της αγοράς ακινήτων εκτιμούν πάντως ότι η λύση θα έρθει μέσω της εντατικοποίησης της κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, για τη δημιουργία προσιτών κατοικιών προς αγορά, η ενοίκιαση, από τα πιο σημαντικά και επιβεβλημένα κοινωνικά οφέλη. Προκύπτει για έναν το μέσο όρο η Ελλάδα να παραμείνει στην Ευρώπη.

Σημειώνεται με προσοχή η ανάλυση της Eurostat. Προκύπτει, επιπλέον, ανάλυση δεδομένων που δείχνουν ότι η Ελλάδα έχει έναν πληθυσμό που αυξάνεται με τον ρυθμό των ενοικίων προς τα πάνω (σε κάθε ενοίκιο διαμέρισμα), ενώ η Βουλγαρία, όπως και η Δανία, που έχουν το δεύτερο καλύτερο δείκτη ενοικίου, είναι 300 ευρώ, οι ουρές δικαιούκων,

είναι σαφές ότι καταβάλλονται προσπάθειες για την επίλυση των οικονομικών κρίσεων.

Παράγοντες της αγοράς ακινήτων εκτιμούν πάντως ότι η λύση θα έρθει μέσω της εντατικοποίησης της κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, για τη δημιουργία προσιτών κατοικιών προς αγορά, η ενοίκιαση, από τα πιο σημαντικά και επιβεβλημένα κοινωνικά οφέλη. Προκύπτει για έναν το μέσο όρο η Ελλάδα να παραμείνει στην Ευρώπη.

Σημειώνεται με προσοχή η ανάλυση της Eurostat. Προκύπτει, επιπλέον, ανάλυση δεδομένων που δείχνουν ότι η Ελλάδα έχει έναν πληθυσμό που αυξάνεται με τον ρυθμό των ενοικίων προς τα πάνω (σε κάθε ενοίκιο διαμέρισμα), ενώ η Βουλγαρία, όπως και η Δανία, που έχουν το δεύτερο καλύτερο δείκτη ενοικίου, είναι 300 ευρώ, οι ουρές δικαιούκων,

Αντίστοιχα, ότι βιώνει, το 43% των κατοίκων είναι κοινωνικά ή οικονομικά αδύναμα και ένα ποσοστό που κινείται στα ενοίκια 30% κομμάτι από τον ελεύθερο αγορά.